

# ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE<sup>1</sup>

Zwischen

Jeremy Tammik, Mühlesteig 7, CH 4102 Binningen - nachfolgend Bauherr genannt - und dem / der / den Architekt/en/in

KURIARCHITEKTEN, Dipl.-Ing.(FH) Thomas Kuri, Freier Architekt,  
Belchenstrasse 80, D- 79650 Schopfheim -nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten

### 1.1 Vertragsgegenstand / Planungs- und/oder Überwachungsziele

Gegenstand des Vertrages sind die in Ziffer 1.2 bis 1.4 genannten Architektenleistungen zur Erreichung folgender Planungs- und/oder Überwachungsziele<sup>2</sup> für das Bauvorhaben:<sup>3</sup>

1.1.1 Art des Objektes (z.B. Einfamilienhaus, Bürogebäude, Hotel) und der Maßnahme (z.B. Neubau, Umbau, Modernisierung, Instandsetzung)

Neubau eines Wohnhauses mit gemeinschaftlich nutzbaren Einheiten

.....

1.1.2. Ort (Adresse, Flurstück)

Carl-Keller-Weg, Flst.Nr. 3640, 79539 Lörrach

.....

1.1.3 Angaben zum Umfang (z.B. Raum- und Flächenbedarf, Gebäudeteile)

.....

.....

.....

1.1.4 Angaben zur Qualität (z.B. Qualitätsstandards, Materialien, Ausstattung)

.....

.....

.....

1.1.5 Angaben zur Gestaltung (z.B. Bauweise, Dachform, Fassade)

.....

.....

.....

<sup>1</sup> Stand: Juni 2022

<sup>2</sup> Soweit die Erreichung entsprechender Leistungsziele nach Ziffer 1.2 vereinbart ist.

<sup>3</sup> Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren.

1.1.6 Angaben zur Funktionalität (z.B. Flexibilität der Nutzung, Barrierefreiheit, Anschlussnutzung, Erweiterungsmöglichkeiten)

.....  
.....  
.....

1.1.7 Angaben zur Technik und zur technischen Ausstattung  
(z.B. Konstruktionsart (Massivbau, Holzbau u.ä), Akustik, Schallschutz)

.....  
.....  
.....

1.1.8 Energetische Vorgaben  
(z.B. Passivhaus, KfW-Standard, Einsatz regenerativer Energien)

.....  
.....  
.....

1.1.9 Vorläufiger wirtschaftlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme ohne Kosten des Grundstückserwerbs

.....  
.....  
.....

1.1.10 Sonstige Angaben

.....  
.....  
.....

Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass hiermit alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele abschließend vereinbart sind. Soweit die Vertragsparteien zu einzelnen Ziffern keine Angaben getätigt haben, stellen sie klar, dass insoweit keine Planungs- und/oder Überwachungsziele vereinbart werden sollen.

## 1.2 Architektenleistungen

Der Architekt wird beauftragt, folgende Leistungen zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele für die unter Ziffer 1.1 genannte Baumaßnahme zu erbringen:

**Leistung 1\***: Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Grundlagenermittlung:

Ermitteln und Zusammenstellen der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

.....

b. Vorplanung:

Erarbeiten und Zusammenstellen der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe

- Klärung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- Aufstellen eines Planungskonzeptes mit skizzenhafter Darstellung
- Kostenschätzung nach DIN 276 und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen

<sup>\*)</sup> Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

- Vorverhandlungen mit Behörden
- 

**Leistung 2\***: Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a. Entwurfsplanung:  
Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe
- .....
- b. Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen:  
Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren
- .....

**Zusatzvereinbarung<sup>4</sup>**

Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen darüber, dass der Architekt keine genehmigungsfähige Planung schuldet, weil

---

Dies führt nicht zu einer Kürzung des Honorars.

**Leistung 3\***: Erarbeiten einer ausführungsreifen Lösung der Planungsaufgabe

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Ausführungsplanung:  
Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung
- 

**Leistung 4\***: Erarbeitung der zuschlagsreifen Lösung

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a. Vorbereitung der Vergabe:  
Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
- .....
- b. Mitwirkung bei der Vergabe:  
Kostenverfolgung und Unterstützung bei der Auftragsvergabe
- .....

**Leistung 5\***: Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Objektüberwachung (Bauüberwachung):  
Überwachung der Ausführung des Objektes
- 

Soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeiten von Bauverträgen, Durchsetzung von Mängelansprüchen, vergaberechtliche Beratung – vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand oder im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln).

---

<sup>\*)</sup> Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

<sup>4</sup> Zusatzvereinbarung für den Fall, dass die Genehmigungsfähigkeit von vornherein ausgeschlossen oder fraglich ist, der Bauherr hierüber aufgeklärt ist, aber dennoch den Planungsauftrag erteilt.

### **1.3 Zusätzlich wird beauftragt:**

1.3.1  Bestandsaufnahme

---

1.3.2  Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)<sup>5</sup>

---

1.3.3  Wärmeschutz und Energiebilanzierung<sup>6</sup>

---

1.3.4  Erstellen eines Entwässerungsgesuchs

---

1.3.5  Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung

---

1.3.6  Erstellen eines Brandschutznachweises / Brandschutzkonzeptes<sup>7</sup>

---

1.3.7  ....

---

### **1.4 Zusätzlich werden folgende Leistungen gesondert beauftragt:**

1.4.1  Objektbetreuung

Fachliche Bewertung der festgestellten Mängel, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche auftreten, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen; Objektbegehung zur Mangelfeststellung.

---

1.4.2  Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen

---

1.4.3  Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation

---

1.4.4  ....

---

Ziffer 1.2 letzter Absatz gilt entsprechend.

### **1.5**

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig kann der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Erklärung setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. Die Erklärung bedarf

<sup>5</sup> Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne der Leistung 5 nach Ziffer 1.2 (Objektüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch Ziffer 3.4 des Vertrages).

<sup>6</sup> Hierbei handelt es sich nicht um Grundleistungen nach § 34 HOAI. Vielmehr sieht die HOAI in der Anlage 1.2 ein gesondertes Leistungsbild vor.

<sup>7</sup> Soweit es sich nicht um eine Grundleistung handelt; vgl. zur Abgrenzung die Besondere Leistung zur Leistungsphase 2 in Anlage 10.1 zu §§ 34, 35 Absatz 6 HOAI, 15. Spiegelstrich.

mindestens der Textform<sup>8</sup>. Stimmt der Bauherr nicht zu oder erklärt er sich nicht und kann ein vereinbarter, wirtschaftlicher Rahmen (z.B. Ziffer 1.1.9) nicht eingehalten werden, ohne dass die Ursache hierfür in den Leistungen des Architekten liegt, ist der Bauherr – sofern er an dem Vertrag festhält – verpflichtet, auf Kostenreduktionen für Leistungen Dritter hinzuwirken, einer kostenreduzierenden Anpassung der Baumaßnahme zuzustimmen oder den wirtschaftlichen Rahmen in angemessener Art und Weise zu erhöhen.

#### **1.6**

Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug besteht und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

#### **1.7**

Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden.

#### **1.8**

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

#### **1.9**

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele nach Ziffer 1.1 und die Leistungen nach Ziffer 1.2 bis 1.4 begründet und begrenzt.

### **§ 2 Aufgaben des Bauherrn**

#### **2.1**

Der Bauherr fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung der Bauaufgabe. Er hat alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich zu entscheiden, insbesondere im Fall einer Aufforderung nach Ziffer 1.5 (Baukostenänderungen) und Ziffer 2.2 (Freigabe von Leistungen).

#### **2.2**

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten mindestens in Textform sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zu dieser Erklärung setzen. In der Aufforderung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne diese Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern diese vertragsgerecht sind oder nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist.

---

<sup>8</sup> Textform i.S.d. § 126 b BGB sind z.B. E-Mail oder Telefax.

## 2.3

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für (falls der Architekt nicht mit diesen Leistungen nach Ziffer 1.3 beauftragt ist):<sup>9</sup>

- Bodengutachten (Gründungsberatung)
- Tragwerksplanung (Statik)
- Vermessungstechnische Leistungen
- Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben
- Technische Ausrüstung mit Entwässerungsgesuch<sup>10</sup>
- Wärmeschutz und Energiebilanzierung (falls erforderlich)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO
- .....
- .....

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

## 2.4

Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

## 2.5

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

## § 3 Grundlagen des Honorars des Architekten<sup>11</sup>

Die Parteien vereinbaren die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

### 3.1

Die Honorarzone, der das Objekt angehört, richtet sich nach §§ 5, 35 HOAI und Anlage 10.2 zu § 35 Absatz 7 HOAI.

Derzeit stufen die Parteien das Objekt in die Honorarzone  
ein.

III

Falls sich im Laufe des Vollzuges des Architektenvertrages die Bewertung der Honorarzone nach den Vorgaben der HOAI objektiv ändert, ändert sich die Honorarzone entsprechend.

Die Parteien vereinbaren folgenden Honorarsatz (§ 2a Absatz 1 HOAI)

Mittelsatz

<sup>9</sup> Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein.

<sup>10</sup> Nichtzutreffendes streichen; siehe auch Ziffer 1.3.4

<sup>11</sup> Bei Verträgen mit Verbrauchern sollte der Architekt vor Vertragsschluss dringend das gesonderte Merkblatt zum Vertragsschluss mit Verbrauchern beachten (Merkblatt 410).

### **3.2**

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.2 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI

|  |      |
|--|------|
| Grundlagenermittlung                             | 2 %  |
| Vorplanung                                       | 7 %  |
| Entwurfsplanung                                  | 15 % |
| Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen | 3 %  |
| Ausführungsplanung                               | 25 % |
| Vorbereitung der Vergabe                         | 10 % |
| Mitwirkung bei der Vergabe                       | 4 %  |
| Objektüberwachung                                | 32 % |

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen. Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.<sup>12</sup>

### **3.3**

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.4.1 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI

|  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> Objektbetreuung | 2 % |
|--|-----|

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen (insb. Ziffer 1.4.2). Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.

### **3.4**

|  |           |
|--|-----------|
| <input type="checkbox"/> Zuschlag für Umbau und Modernisierung<br>(§§ 6 Absatz 2 und 36 Absatz 1 HOAI) <sup>13</sup>   | ..... %   |
| <input type="checkbox"/> Zuschlag für Objektüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Absatz 2 HOAI) <sup>14</sup>   | ..... %   |
| <input type="checkbox"/> Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung abweichend von Ziffer 3.2 als Einzelleistung (§ 9 HOAI) <sup>15</sup>                             | ..... %   |
| <input type="checkbox"/> Überwachen der Herstellung des Objekts gemäß Ziffer 1.3.2 des Vertrages hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung) | ..... %   |
| vom Honorar (netto)  | ..... %   |
| oder   |           |
| pauschal   | ..... EUR |
| <input type="checkbox"/> Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Absatz 3 HOAI   |           |

<sup>12</sup> Ersetzende Besondere Leistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Absatz 4 HOAI sind entsprechend berücksichtigt.

<sup>13</sup> Nach § 36 Absatz 1 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 33% des Honorars vereinbart werden.

<sup>14</sup> Nach § 12 Absatz 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50% des Honorars vereinbart werden.

<sup>15</sup> Die in § 9 Absatz 1 und 3 HOAI vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen; Vorplanung bis zu 9 %, Entwurfsplanung bis zu 22 % Objektüberwachung bis zu 41 %.

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| vom Honorar (netto) | ..... %   |
| oder                |           |
| pauschal            | ..... EUR |

### 3.5

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Absatz 11 HOAI), die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist.

### 3.6

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 Absatz 7 HOAI) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien werden diesen Umfang zum Zeitpunkt der Kostenberechnung entsprechend Anlage 1 des Vertrages in Textform festlegen (vgl. § 4 Absatz 3 HOAI).

### 3.7

Hat der Architekt in Erfüllung seines Vertrages

- vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn nach Ziffer 2.2 mehr als <sup>16</sup> Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder
- mehr als <sup>16</sup> Überarbeitungen der Entwurfsplanung oder Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) nach Ziffer 1.2 erneut oder
- mehr als <sup>16</sup> Termine je Gewerk zur Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

zu erbringen, werden diese nach nachgewiesenem Stundenaufwand honoriert. Es gelten die Stundensätze nach Ziffer 3.8.

### 3.8

Leistungen nach Ziffer 1.3, 1.4.2 sowie Besondere und zusätzliche Leistungen, die über die durch Ziffer 1.2 und 1.4.1 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele erforderlich oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind wie folgt zu honorieren:

- a) Nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart:<sup>17</sup>

|  |            |
|--|------------|
| für den Architekten  | 110,00 EUR |
| für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen | 90,00 EUR  |
- b) Nachstehend aufgeführte Leistungen werden nicht aufgrund des nachgewiesenen Stundenaufwands sondern als Pauschalhonorar wie folgt vergütet:
 

|       |           |
|-------|-----------|
| ..... | ..... EUR |
| ..... | ..... EUR |
| ..... | ..... EUR |

<sup>16</sup> Die Anzahl ist in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben festzulegen.

<sup>17</sup> Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln.

..... EUR  
..... EUR

Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs (Ziffer 1.3.4) richtet sich nach §§ 53 ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart:

### 3.9

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang nachträglich mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, gilt die vom Architekten zu erstellende angepasste Kostenberechnung als Grundlage des Honorars für die danach zu erbringenden Leistungen (vgl. § 10 Absatz 1 HOAI).<sup>18</sup> Führt die vom Bauherrn einseitig veranlasste Leistungsänderung zu einer Leistungsminderung des Auftragnehmers, gilt § 9 des Vertrages.

Einigen sich die Parteien über die Wiederholung von Grundleistungen, sind diese Leistungen gesondert auf Basis der HOAI zu vergüten, ggf. auf Basis einer geänderten Kostenberechnung (siehe Satz 1). Der Architekt ist berechtigt, alternativ nach Aufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt Ziffer 3.8.

### 3.10

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- insgesamt mit einer Pauschale von 5 % des Nettohonorars mit Ausnahme
  - der Kosten für die Vervielfältigungen; diese werden auf Nachweis erstattet.
  - der Fahrtkosten mit folgender Maßgabe
    - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: ..... EUR/km;
    - sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
    - .....
- Versand- und Datenübertragungskosten (inkl. Telekommunikation)  
pauschal mit ..... EUR oder ..... % des Nettohonorars  
und die übrigen Nebenkosten auf Nachweis
- insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
  - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: ..... EUR/km  
sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
  - eine Tagegeldpauschale von ..... EUR
  - Übernachtungskosten ..... EUR
  - .....

### 3.11

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt.

### 3.12

Das Honorar für die Leistungen nach Ziffer 1.2 des Vertrages, die zusätzlichen Leistungen und die Besonderen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen abnahmereif erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

<sup>18</sup> Ggf. können weitere Honorarberechnungsgrundlagen im Sinne von § 6 HOAI durch Vereinbarung in Textform angepasst werden.

Werden Leistungen nach Ziffer 1.4 in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistung abnahmerefif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

### **3.13**

- Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen Stand der vertraglich vereinbarten Leistungen entsprechen.

*oder*
- Die Parteien vereinbaren einen gesonderten Zahlungsplan. Der Zahlungsplan ist von den Vertragsparteien eigenhändig zu unterzeichnen. Er ist dem Vertrag als Anlage beizufügen.

### **3.14**

Der Bauherr ist damit einverstanden, dass der Architekt Rechnungen auch auf elektronischem Weg übermitteln kann.

## **§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers**

### **4.1**

Der Bauherr ist berechtigt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Architekten für das in Ziffer 1.1 beschriebene Bauvorhaben zu verwenden, sofern mindestens die Leistungen 1 und 2 nach Ziffer 1.2 beauftragt und erbracht wurden. Andernfalls werden Nutzungsrechte nicht übertragen, es sei denn, das Einverständnis des Architekten liegt mindestens in Textform vor.

### **4.2**

Wird der Architekt nur mit Leistung 1 nach Ziffer 1.2 beauftragt und soll das Bauvorhaben mit Vorplanungsleistungen des Architekten fortgeführt werden, hat dieser einen Anspruch darauf, dass die weiteren Leistungen bis einschließlich zur Ausführungsplanung ihm und nicht einem Dritten übertragen werden, sofern der Weiterbeauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

### **4.3**

Der Architekt ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrages – das Bauwerk oder das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherren zu betreten, soweit dies erforderlich ist, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Ebenso ist er berechtigt, diese Aufnahmen auch zur öffentlichen Darstellung seiner Leistung - z.B. auf seiner Internetseite - zu nutzen. Diese Rechte gelten nur, sofern nicht berechtigte Belange des Bauherrn entgegenstehen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der Bauherr ist zur Veröffentlichung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen des vom Architekten geplanten Bauwerks einschließlich der Pläne nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

### **4.4**

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

## **§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages**

### **5.1**

Dauert die Durchführung der Leistungen nach Ziffer 1.2 länger als ..... Monate<sup>19</sup> und wird diese Zeit aus Gründen, die vom Architekten nicht zu vertreten sind, überschritten, erhält der Architekt für jede Verlängerungswoche ..... EUR.

Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Durchführung des Vertrages zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, der Architekt hat die Verlängerung zu vertreten.

### **5.2**

Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.

## **§ 6 Abnahme und Verjährung**

### **6.1**

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen entsprechend Ziffer 1.2 und 1.3 des Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. §§ 640 sowie 650s BGB bleiben unberührt.<sup>20</sup>

### **6.2**

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, sofern gesetzlich keine anderen Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

## **§ 7 Mängelansprüche und Haftung**

### **7.1**

Mängelansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit unter Ziffer 7.2 nichts anderes vereinbart ist.

---

<sup>19</sup> Hier ist die gesamte Zeit der Durchführung der Leistungen nach Ziffer 1.2 zzgl. eines angemessenen Zeitaufschlags anzusetzen, der im Regelfall mindestens 20% beträgt.

<sup>20</sup> § 640 BGB Abnahme

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mängels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

(3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

§ 650s BGB Teilabnahme

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

## 7.2

Die Haftung kann für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz nicht beschränkt werden.

Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach § 8 des Vertrages.

## 7.3

Will der Bauherr einen vom Architekten mitverursachten Schaden am Bauwerk beseitigen, soll er dem Architekten, sofern dieser dazu bereit ist, die Beseitigung des Schadens übertragen, wenn dem Bauherrn dies zumutbar ist.<sup>21</sup>

Nimmt der Bauherr den Architekt wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk geführt hat, kann der Architekt die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Bauherr diesem Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

## § 8 Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| für Personenschäden  | 3.000.000 EUR |
| für sonstige Schäden | 1.000.000 EUR |

## § 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend.

Kündigen Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Absatz 2 und 3 BGB zu erfolgen. Der Architekt hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.<sup>22</sup> Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswilligen unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

<sup>21</sup> Vor der Übernahme der Schadensbeseitigung sollte der Architekt Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten.

<sup>22</sup> Eine solche Pauschalierung ist sinnvoll und rechtlich zulässig

(vgl. den DAB-Artikel „Nach Kündigung 5 oder 60 Prozent Honorar“ von Sven Kerkhoff – <https://www.dabonline.de/2020/02/14/nach-freie-kuendigung-5-oder-60-prozent-honorar-architektenvertrag-bauherr/>)

## **§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten**

Der Bauherr kann verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Kopien und Pausen der Originalzeichnungen und der sonstigen vom Architekten zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Dies umfasst jedoch keinen Anspruch auf Übergabe der Originale. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Architekt auf Verlangen des Bauherren Planungsleistungen, soweit sie in digitaler Form erstellt wurden, lediglich in einem Dateiformat, das eine Veränderung der Inhalte nicht zulässt (z.B. pdf-Format) herauszugeben.<sup>23</sup> Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.<sup>24</sup> Er ist verpflichtet, die Bauunterlagen, auf die der Bauherr noch einen Herausgabeanspruch hat, vor deren Vernichtung diesem anzubieten.

## **§ 10a Höhere Gewalt**

Falls eine Partei an der Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags ausschließlich durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert oder behindert wird, gerät sie dadurch nicht in Verzug. Die betroffene Partei hat die andere unverzüglich über das Eintreten eines solchen Ereignisses zu unterrichten. Als „Höhere Gewalt“ gelten Ereignisse, welche mindestens eine der Parteien bzw. mindestens einen Erfüllungsgehilfen einer Partei betreffen und die von keiner der Parteien zu vertreten sind und die auch bei Anwendung größtmöglicher Sorgfalt seitens der betroffenen Partei unvermeidlich sind; darunter fallen insbesondere Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Überschwemmungen, Arbeitskampf und öffentlich-rechtliche Maßnahmen, etwa zum Infektionsschutz, auch im Zusammenhang mit der Corona Pandemie.

Die höhere Gewalt meldende Partei ist von der Erfüllung oder pünktlichen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags so lange befreit, wie das maßgebliche Ereignis höherer Gewalt andauert und insoweit die Vertragserfüllung dadurch gehindert oder behindert wird. Sobald eine Partei nicht mehr durch das Ereignis in der Erbringung ihrer vertraglichen Verpflichtungen gehindert oder behindert ist, hat diese ihre Leistungen unverzüglich wieder aufzunehmen. Eventuell vereinbarte Termine oder Zeitpläne sind angemessen anzupassen.

## **§ 11 Schlichtungsvereinbarung**

Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer auf Grundlage der Schlichtungsordnung der Architektenkammer Baden-Württemberg anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt erklärt zugleich, dass er hingegen weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Schlichtungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen.

Diese Klausel findet dann keine Anwendung, wenn die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens widerspricht.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen in Textform<sup>25</sup> erfolgen.

<sup>23</sup> Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung.

<sup>24</sup> Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

<sup>25</sup> Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten.

## § 13 Zusätzliche Vereinbarungen

Die Grundlagenermittlung (Ziffer 1.2 Leistung 1 Teil a)) wird als Nachlass erbracht und nicht berechnet.

.....

.....

### **HINWEIS FÜR VERBRAUCHER<sup>26</sup>**

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beinhaltet Regelungen zur Abrechnung von Planungsleistungen. Die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Honorarspannen stellen auch im Interesse des Verbraucherschutzes sowie zur Gewährleistung der Planungsqualität Orientierungswerte für eine angemessene Honorierung dar.

Auftraggeber und Auftragnehmer sind jedoch nicht verpflichtet, die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage zu vereinbaren. Es kann auch ein Honorar oberhalb oder unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden.

Ich bestätige, dass ich diesen Hinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen habe.

---

Datum, Unterschrift des Auftraggebers (Bauherr)

## Unterschriften

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Bauherr)

.....  
(Architekt)

<sup>26</sup> Nach § 7 Absatz 2 S. 1 HOAI müssen Auftraggeber, die **Verbraucher** sind, vor Abgabe ihrer Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung darauf hingewiesen werden, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig in Textform, kann für die vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars nur der Basishonorarsatz berechnet werden. Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen **Unternehmer** handelt, kann dieser Hinweis aus der Vertragsvorlage entfernt werden.

Nach § 13 BGB ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. I.d.R. handelt es sich hierbei um einen privaten Bauherren für dessen privates Bauvorhaben. Siehe im Übrigen weitere vertiefende Hinweise im Merkblatt 410 „Hinweise zum Abschluss von Architektenverträgen mit Verbrauchern“.